

Oggetto: [Ordine avvocati Brescia] CIR 69/2023 – Tribunale civile di Brescia – Modifiche in materia di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. – conversione del pignoramento e delega ex art. 591 bis c.p.c.
Mittente: Ordine Avvocati Brescia – Segreteria <info@ordineavvocatibrescia.it>
Data: 29/09/23, 16:07
A: CIRCOLARI <ordineavvocati@key5.com>

comunicazione agli avvocati iscritti

Si trasmette provvedimento a firma del Presidente della IV sezione del Tribunale civile di Brescia, Dott.ssa Simonetta Bruno, di cui all'oggetto, e la relativa documentazione allegata.
Cordiali saluti.

il consiglio dell'Ordine degli avvocati di Brescia

--



Ordine degli avvocati di Brescia
via S. Martino della Battaglia,18
25121 Brescia
tel. 030 41503

Le informazioni contenute in questo messaggio sono strettamente riservate e sono indirizzate esclusivamente al destinatario indicato (oppure alla persona responsabile di rimmetterlo al destinatario).

Nel caso in cui doveste ricevere questa e mail per errore, Vi preghiamo di avvertire cortesemente lo scrivente Ordine al più presto a mezzo posta elettronica (info@ordineavvocatibrescia.it) e di distruggere il presente messaggio, tenendo presente che qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione dello stesso è vietata.

Il titolare del trattamento è il consiglio dell'Ordine degli avvocati di Brescia che procede al trattamento automatizzato e/o manuale dei dati personali per la finalità della richiesta inviata, nel rispetto dei principi di liceità, limitazione delle finalità e minimizzazione dei dati, con la possibilità di esercitare i diritti sanciti agli artt. 15-22 del Regolamento UE n. 2016/679 e conformemente alla privacy policy pubblicata sul sito dell'Ordine stesso.

OrdineAvvocati mailing list

OrdineAvvocati@key5.com

http://key5.com/mailman/listinfo/ordineavvocati_key5.com

— Allegati: —

69_PROT_2271_MOD._IN_MATERIA_FISSA._UDIENZA_EX_ART_569.pdf	61.4 kB
69_ALL_A.pdf	395 kB
69_ALL_B.pdf	43.6 kB
69_ALL_C.pdf	211 kB



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

TRIBUNALE BRESCIA
29 SET. 2023
N. 224..... PROT.

IV sezione civile

Oggetto: Modifiche in materia di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., conversione del pignoramento e delega ex art. 591-bis c.p.c.

Il Presidente della IV Sezione dott.ssa Simonetta Bruno ed i giudici della sezione dott. Gianluigi Canali, dott. Stefano Franchioni, dott. Alessandro Pernigotto comunicano di aver deliberato di modificare i provvedimenti di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., conversione del pignoramento e delega ex art. 591-bis c.p.c..

Le principali modifiche riguardano:

A) Fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.:

- in caso di pignoramento di quote indivise, l'esperto stimatore, in via preliminare, acquisirà dal creditore precedente relazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'intero immobile pignorato;
- il custode collaborerà con l'esperto stimatore al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.a. redigendo apposita relazione informativa da depositare nel fascicolo della procedura almeno 15 gg. prima dell'udienza;

B) Conversione del pignoramento:

- è previsto un ruolo attivo del custode (già nominato o da nominare) al quale verrà assegnato l'incarico di aprire un apposito c/c intestato alla procedura (sul quale dovranno confluire i versamenti del debitore) e, in vista dell'udienza di distribuzione, di depositare una nota contenente, tra l'altro, l'eventuale progetto di distribuzione.

C) Ordinanza di delega:

- tutti i pagamenti relativi al PVP, alle spese di utilizzo della piattaforma del gestore della vendita telematica, agli altri adempimenti pubblicitari e al tour virtuale 360° saranno compiuti direttamente da parte del professionista delegato con prelievo dal

fondo spese e facoltà, in caso di incapacienza del fondo spese, di richiederne un incremento al g.e.;

- modifiche all'imputazione del prezzo di vendita e alle modalità di pagamento ex art. 41 t.u.b.;

- recepimento degli artt. 596 ss. c.p.c. come modificati dalla "riforma Cartabia" con previsione dello svolgimento dell'audizione delle parti davanti al delegato.

Si allegano i modelli dei provvedimenti di cui alle lett. A), B) e C).

SI DISPONE

la comunicazione, a cura del direttore della cancelleria della quarta sezione, della presente informativa a:

- Signor Presidente del Tribunale;

- Giudici togati e onorari della IV Sezione Civile;

- Signor Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Brescia, affinché ne dia informativa agli iscritti;

- Signor Presidente dell'Ordine dei Commercialisti di Brescia, affinché ne dia informativa agli iscritti;

- Signor Presidente del Consiglio Notarile di Brescia, affinché ne dia informativa agli iscritti;

- Signor Presidente dell'Ordine degli Architetti di Brescia, affinché ne dia informativa agli iscritti;

- Signor Presidente del Collegio dei Geometri di Brescia, affinché ne dia informativa agli iscritti;

- Signor Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia, affinché ne dia informativa agli iscritti;

- I.V.G. di Brescia.

Brescia, 28.09.2023

Il Presidente di sezione
dr.ssa Simonetta Bruno





TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile

es. im.

DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E NOMINA DEL CUSTODE, CON CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA

Il G.O.P. dell'Esecuzione delegato

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare promossa da:

...

contro

...

rilevato che nel termine di cui all'art. 567 c. p. c. è stata depositata la documentazione ivi indicata;

visto che, a termini del nuovo testo dell'art. 569 co. 1 cod. proc. civ., come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83 il giudice dell'esecuzione nomina l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 che non siano intervenuti;

considerato che il compito dell'esperto è puntualmente determinato dal nuovo art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83 e che egli dovrà procedere alla determinazione del valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c. p. c. come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83;

ritenuto che fin d'ora va fissata l'udienza alla quale determinare le modalità della vendita

p.q.m.

- fissa per il deposito telematico dell'accettazione dell'incarico il giorno del ***** come da modello reperibile sul sito del Tribunale Di Brescia, (il giuramento va effettuato e depositato telematicamente nel giorno indicato, pena la non accettazione del deposito e la revoca dell'incarico), con la precisazione che nessuna attività potrà essere compiuta dall'Esperto nominato prima di detto incumbente;

28/9/2022

M

- nomina esperto per la stima dei beni pignorati ... studio in ... affinché, compiuto l'accesso ai beni pignorati (adempimento da ritenersi assolutamente indefettibile anche ai fini della liquidazione del compenso e del quale l'esperto darà espressamente conto in apertura della relazione) risponda al seguente quesito:

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c. p. c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione progressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;**

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire

le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti; quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo

annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta

gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e

non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, **previa acquisizione dal creditore procedente o surrogante di una relazione notarile ex art. 567 c.p.c. relativa all'intero immobile (anche in vista delle verifiche e degli incombeni di cui all'art. 599 ss. c.p.c.)**, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua

demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti

in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo; nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 -bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del d. l. n. 83/2015"

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima, e copia della stessa in 'OMISSIS' dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc;

Il G.E. pone a carico del creditore precedente o surrogante un anticipo di € 500,00 iva esclusa a favore dell'esperto, da versare entro 30 gg. dalla comunicazione del presente decreto;

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. att. cpc.;

DISPONE

che il perito intervenga all'udienza di comparizione delle parti per rendere gli opportuni chiarimenti;

ORDINA

al debitore l'immediata presentazione del rendiconto;

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione del debitore ... (che verrà poi eventualmente nominato altresì quale professionista delegato alla vendita), in favore del quale liquida la somma di € 500,00 a titolo di fondo spese ponendola a carico del creditore precedente il quale provvederà al versamento entro 30 gg. dalla comunicazione del presente decreto;

CONFERISCE

i seguenti compiti

- accedere senza indugio, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- assicurare l'immobile, salvo che non sia già assicurato ovvero sussista già un'assicurazione del condominio, previa richiesta al G.E. di ulteriore fondo spese

- per il pagamento del premio assicurativo;
- comunicare mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata ai creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
 - Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
 - curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
 - intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
 - segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
 - quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere all'attuazione senza l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 605 e ss. c.p.c., avvalendosi della forza pubblica e occorrendo di nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c.;
 - collaborare con l'esperto stimatore al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, redigendo apposita relazione informativa da depositare nel fascicolo della procedura almeno 15 gg. prima dell'udienza sotto indicata;
 - depositare una prima relazione sull'attività entro 10 gg. dal primo accesso e informare ogni 6 mesi il g.e. (e, se diverso, il professionista delegato) in ordine all'andamento dell'attività di custodia.

FISSA

la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita, **avanti a sé per l'udienza del ... alle ore**

MANDA

la cancelleria per i prescritti adempimenti, limitandosi peraltro la comunicazione alle sole parti già costituite con avvocato ed all'esperto e al custode sopra nominati.

Onera il creditore istante a notificare il presente provvedimento alle parti non costituite.

Si avverte che l'esecutato ha la possibilità di chiedere la conversione del pignoramento prima dell'udienza della determinazione delle modalità della vendita.

Brescia,

Il G.O.P. delegato dell'esecuzione

B

mu
22/01/23



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile

procedure concorsuali - esecuzioni

ES. IMM. N. _____

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 495 c.p.c.,

vista l'istanza di conversione del pignoramento depositata da parte esecutata;

ritenuta la necessità di confermare la nomina / provvedere alla nomina a Custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, del _____ e, questo, sia in una prospettiva conservativa dei beni staggiti sia per incaricarlo degli incombeni connessi all'accoglimento dell'istanza di conversione;

vista la quantificazione totale dei crediti in € _____ comprensive delle spese di esecuzione, tenuto conto della somma già depositata di € _____ pari a 1/6 a seguito dell'istanza di conversione di pignoramento, rilevato che pertanto residuano € _____ da versare;

osservato che a detto importo dovranno aggiungersi, in caso di esito positivo della conversione, le somme che saranno liquidate dal giudice dell'esecuzione a titolo di compensi e spese in favore dell'esperto stimatore e del custode;

in accoglimento dell'istanza proposta dal debitore esecutato;

DISPONE

che il Custode provveda all'immediata apertura di un conto corrente intestato e vincolato alla presente procedura e dedicato alla sola conversione del pignoramento, sul quale è autorizzato a versare l'assegno depositato da parte esecutata, comunicandone gli estremi mediante nota da depositare nel fascicolo in forma telematica;

ORDINA

al debitore di versare sul conto corrente indicato dal Custode a conguaglio la somma di € _____ rateizzata in _____ rate mensili di € _____

disponendo che il primo versamento avvenga entro il giorno _____

e quindi gli altri a seguire entro lo stesso giorno dei finesi successivi trasmettendo al Custode e depositando nel fascicolo la prova delle relative disposizioni;

RINVIA

all'udienza del _____ alle ore _____ per la verifica dei versamenti e per gli incombenti di cui all'art. 495, c. IV, c.p.c.;

DISPONE

che il Custode, almeno 10 giorni prima dell'udienza appena fissata e, così, per ogni udienza a venire, depositi nel fascicolo telematico una nota relativa alla regolarità dei versamenti compiuti da parte eseguita, al saldo attuale del conto corrente dedicato alla conversione del pignoramento, all'entità originaria e attuale/residua delle pretese dei creditori predisponendo altresì una bozza di progetto di distribuzione onde consentire al giudice dell'esecuzione, all'esito dell'udienza, di ordinargli di provvedere agli eventuali pagamenti.

Brescia, _____

Il Giudice Dell'Esecuzione



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile

ORDINANZA DI DELEGA

Es. imm. n. _____

Oggi _____ avanti al G.E. dott./dott.ssa _____ è comparso l'Avv.

_____ il quale chiede disporsi la vendita.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

sentiti gli interessati, visto l'art. 591 *bis* c.p.c., dispone la vendita del compendio oggetto di pignoramento, come meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati, al valore d'asta di Euro:

- Lotto unico: € _____;

oppure

- Lotto 1: € _____;

- Lotto 2: € _____;

- Lotto 3: € _____;

- Lotto 4: € _____;

salvo diversa formazione dei lotti, rideterminata dal professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita, previa autorizzazione del g.e.;

128/9/2023
mm



DELEGA

per le relative operazioni di vendita il professionista _____,
domiciliato presso il proprio studio, affinché – quale “*referente della procedura*” di cui all’art. 2,
c. I, lett. *c*), del D.M. n. 32/2015 – esegua tutti gli adempimenti indicati nell’art. 591 *bis* c.p.c.
e negli articoli da questo richiamati e apra un conto corrente intestato alla procedura esecutiva
presso istituto bancario indicato dal g.e. su motivata proposta del professionista delegato,
con facoltà di quest’ultimo di operarvi anche in via telematica;

AUTORIZZA

il medesimo professionista al ritiro del fascicolo, anche tramite persone di sua fiducia e sotto
la sua responsabilità;

DISPONE

che il creditore procedente e/o i creditori muniti di titolo esecutivo intervenuti nel
procedimento versino al professionista delegato, entro trenta giorni da oggi, **a titolo di fondo
spese**, in caso di lotto unico la somma di euro 2.200,00 ovvero, in caso di pluralità di lotti la
somma di euro 2.200,00 per il primo lotto nonché quella di euro 600,00= per ogni lotto
ulteriore;

DISPONE

che il creditore procedente e/o i creditori muniti di titolo esecutivo intervenuti nel
procedimento versino al professionista delegato, sempre entro trenta giorni da oggi, anche la
somma di € 2.000,00 oltre accessori di legge **a titolo di acconto sul compenso**, con
l’avvertenza che in caso di mancato versamento di tutti i suddetti importi, il professionista
rimetterà gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

NOMINA

gestore della vendita telematica di cui all’art. 2, c. I, lett. *b*), del D.M. n. 32/2015

- Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che utilizzerà il portale www.astetelematiche.it,
- Edicom Finance s.r.l., che utilizzerà il portale www.garavirtuale.it,
- Astalegale.net s.p.a., che utilizzerà il portale www.spazioaste.it

anche quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul portale delle vendite
pubbliche di cui il professionista delegato potrà avvalersi affinché carichi i dati relativi alle
vendite degli immobili staggiati nonché pubblici l’avviso di vendita e l’ordinanza, almeno
quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del 1°
comma dell’art. 490 c.p.c.;

me

DISPONE

che il professionista delegato alla vendita trasmetta al gestore nominato ed alle Società che curano i servizi di pubblicità ex art. 490 c. 2 c.p.c., almeno 70 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, ogni atto, documento, provvedimento necessario e/o utile allo svolgimento dei servizi richiesti (la documentazione da pubblicare dovrà essere preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi), oltre al modulo di richiesta pubblicità completo dei dati per la corretta fatturazione ed alla ricevuta telematica xml attestante l'avvenuto pagamento del contributo dovuto per la pubblicità sul P.V.P..

DISPONE

1. la pubblicità sui siti internet autorizzati www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del 2° comma dell'art. 490 c.p.c.;
2. la pubblicità, facoltativa, sul quotidiano IL GIORNALE DI BRESCIA nonché sul giornale BRESCIAOGGI ai sensi del 3° comma dell'art. 490 c.p.c. nel medesimo termine, a cura del professionista delegato, esclusivamente ove espressamente richiesto e verbalizzato dal creditore che richiede la vendita all'udienza ex art. 569 c.p.c..
3. la realizzazione e pubblicazione del virtual tour 360° dell'immobile pignorato sui siti internet su indicati.

Il tour virtuale 360° dovrà essere effettuato solo in caso di immobili diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad € 50.000,00.

Per la realizzazione del virtual tour 360° il custode dovrà prendere immediato contatto (e comunque entro 15 giorni dal presente provvedimento) con il gestore della vendita telematica nominato in ordinanza, al fine di coordinare con lo stesso le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Il gestore della vendita telematica svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

DISPONE

che tutti i pagamenti relativi al PVP, alle spese di utilizzo della piattaforma del gestore della vendita telematica, agli altri adempimenti pubblicitari e al tour virtuale 360° siano compiuti

direttamente da parte del professionista delegato con prelievo dal fondo spese e facoltà, in caso di incapacità del fondo spese qui liquidato, di richiederne un incremento al g.e..

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Lo svolgimento della vendita e dell'eventuale gara dovrà essere effettuato senza incanto ed in **modalità asincrona telematica**, definita all'art. 2, c. I, lett. b), del D.M. n. 32/2015 quale *“modalità di svolgimento (...) della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice e del referente della procedura”*.

Per lo svolgimento della vendita telematica il professionista si avvarrà dei servizi offerti dal gestore della vendita sopra indicato, che si autorizza a gestire la vendita telematica medesima mediante la piattaforma su indicata.

La vendita telematica sarà curata direttamente dal professionista delegato operando presso il proprio studio oppure presso altro luogo soggetto alla sua custodia e vigilanza, secondo quanto indicato in avviso di vendita.

Gli interessati potranno presentare le loro offerte esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. 32/2015.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi, per la trasmissione dell'offerta, di un mero presentatore della stessa.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario con causale “versamento cauzione” sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato nell'avviso di vendita.

L'offerta con i documenti allegati (ivi incluso il c.r.o. relativo al bonifico della cauzione) dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal professionista attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica che dovrà essere indicato nell'avviso di

vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, anche in ordine ai poteri di rappresentanza;
- b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, effettuando una verifica del CRO fornito;
- c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara asincrona in seno alla quale potranno essere effettuati i rilanci nella misura determinata nell'avviso di vendita.

La gara si svolgerà con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

All'esito della gara il professionista redigerà apposito verbale e lo invierà per via telematica alla cancelleria; a tale verbale saranno allegate in copia tutte le offerte pervenute telematicamente con i relativi allegati.

Il tribunale

DISPONE

- 
- che la somma versata dall'aggiudicatario sia imputata prioritariamente al pagamento delle spese dovute per il trasferimento del bene e solo successivamente al versamento del prezzo di aggiudicazione;
 - che, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisca al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231: il professionista delegato verificherà l'assolvimento di detto incombenza ai sensi dell'art. 586, comma primo c.p.c.;
 - che, nel caso di applicazione dell'art. 41 t.u.b., l'aggiudicatario versi quanto dovuto in ogni caso sul c/c intestato alla procedura e che sia il delegato ad eseguire il pagamento al creditore fondiario nella misura dell'80% del prezzo versato.

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in ventiquattro mesi da oggi dando facoltà al professionista delegato di iniziare le operazioni relative alla delega immediatamente e prevedendo che, nel termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza, esperisca almeno tre tentativi di vendita, autorizzando ribassi del prezzo fino al 25%, salva diversa indicazione del giudice.

Il professionista delegato provvederà:

- a rimettere gli atti al G.E., nell'ipotesi di esito negativo del quarto esperimento di vendita, affinché lo stesso emetta gli opportuni provvedimenti per la prosecuzione delle operazioni di vendita, autorizzando - se opportuno - il professionista delegato a fissare il quinto esperimento di vendita ad un prezzo base inferiore al precedente del 30%;
- a restituire gli atti al G.E., nel caso in cui anche il quinto esperimento di vendita come sopra disposto abbia esito negativo, affinché lo stesso emetta gli opportuni provvedimenti in merito alla prosecuzione della procedura ovvero alla sua chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.
- entro trenta giorni dal versamento del prezzo, alla formazione di un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione, il quale, esaminato il progetto e apportate le eventuali variazioni, lo depositerà nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne disporrà la comunicazione al professionista delegato perché questo fissi davanti a sé l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione: se il progetto verrà approvato o si raggiungerà l'accordo tra tutte

le parti, il professionista delegato ne darà atto nel processo verbale, ordinerà il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni e, all'esito, depositerà relazione al g.e. dando atto della chiusura del c/c; se verranno sollevate contestazioni innanzi al professionista delegato, questi ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione, illustrando quali siano le contestazioni emerse;

- nel caso in cui la procedura si estingua senza riparto, al deposito di rapporto riepilogativo finale in cui darà conto delle eventuali giacenze di c/c.

CONFERMA

quale custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore esecutato, il soggetto già nominato;

NOMINA

ove non ancora nominato, quale custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore esecutato, il professionista delegato alla vendita, in favore del quale liquida la somma di € 500,00 a titolo di fondo spese relativo alle attività di custodia, ponendola a carico del creditore precedente, il quale provvederà al versamento entro 30 gg. da oggi.

Si comunichi al professionista delegato e al custode, ove soggetto diverso dal professionista delegato.

Il giudice dell'esecuzione